



## **BORD LI JIRREGOLA L-KERA**

**Magistrat Dr. Josette Demicoli LL.D.**

**Gismond Attard (K.I. Numru 517063M) u martu Jacqueline Attard (K.I.  
Numru 17166M)**

**vs**

**Yog.Art Catering Limited (C-62840)**

**Rikors Numru: 146/2017**

Illum 31 ta' Jannar 2022

Il-Bord,

Ra r-Rikors<sup>1</sup> tar-rikorrenti pprezentat fil-1 ta' Novembru 2017 li permezz tiegħu ppremettew is-segwent:

1. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-hanut, bl-indirizz 59, Triq San Ġorg, San Ġiljan;

---

<sup>1</sup> Fol. 1 sa 2

2. Illi permezz ta' ftehim lokatizzju datat it-3 ta' Marzu, 2014 (Dok A) l-istanti kkonċedew l-imsemmi hanut b'lokazzjoni għal żmien għaxar snin, bl-ewwel tlett snin ikun di fermu u r-rimanti seba' snin ikunu di rispetto, lis-soċjeta' intimata Yog.Art Catering Limited versu l-ħlas ta' disgħin ewro (€90) kuljum, pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Il-lokazzjoni kienet intiza għal skop kummerċjali ai termini ta' klawnsola numru sebgħa (7) tal-istess ftehim;

3. Illi skont tali ftehim lokatizzju, il-kirja di fermu kellha tibqa' fis-seħħ sat-3 ta' Marzu, 2017. Madanakollu nhar il-31 ta' Ottubru 2014 rappreżentanti tas-soċjeta' intimata, infurmaw lill-atturi li ma setgħux jonoraw il-ftehim lokatizzju, u ttentaw jikkonsenjawlhom iċ-ċavetta;

4. Illi l-atturi m'aċċettawx iċ-ċavetta tal-fond mingħand ir-rappreżentanti tas-soċjeta' intimata, li min-naħa tagħha nfurmawhom li kien bi ħsiebhom jiddepożitaw tali ċavetta fir-Registru tal-Qrati Ċivili;

5. Illi stante li l-ewwel tlett snin tal-kirja kienu di fermu, is-soċjeta' intimata hija obbligata tħallas lill-atturi l-kera dovuta sat-2 ta' Marzu 2017, liema kera tammonta għall-ammont kumplessiv ta' €79,387.50 li minnhom irid jitnaqqas id-depositu ekwivalenti għal €16,000. Dan ifisser li s-somma dovuta mis-soċjeta' intimata lill-atturi, hija ta' €63,387.50;

6. Illi inoltre, is-soċjeta' konvenuta naqset milli tħallas lill-atturi s-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma ikkunsmati fl-imsemmi hanut (Dok B);

7. Illi r-rikorrenti jafu personalment b'dawn il-fatti hawn dikjarati;

Għaldaqstant ir-rikorrenti konjuġi Attard umilment jitolbu lil dan il-Bord joghgħbu:

1. Jiddikjara illi s-soċjeta' konvenuta naqset mill-obbligi tagħha naxxenti mill-kuntratt lokatizju datat it-3 ta' Marzu, 2014 u konsegwentement jiddikjara terminat l-istess kuntratt;
2. Jikkundanna lis-soċjeta' intimata thallas lill-atturi s-somma ta' €63,387.50 rappreżentanti kera dovuta mis-soċjeta' intimata lill-atturi sat-tmiem tal-perjodu lokatizju di fermo u cioè sat-2 ta' Frar 2017;
3. Jikkundanna lis-soċjeta' intimata thallas lill-atturi s-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma kkunsmati fl-imsemmi hanut;
4. Jawtorizza lill-atturi jirtiraw ċ-ċwieviet tal-fond mir-registru tal-Qorti tal-Magistrati (Malta).

Bl-ispejjeż tal-preżenti proċeduri kontra s-socjeta' intimati, illi hija minn issa ingunta għas-subizzjoni, u bl-imghax bl-oghla rata skont il-ligi fuq is-somma mitluba, u b'riserva a favur tar-rikorrenti, u/jew l-aventi kawża tagħhom, għal kwalsiasi azzjoni ulterjuri lilhom spettanti skont il-ligi kontra l-istess intimata, jew l-aventi kawża tagħha.

Ra r-Risposta<sup>2</sup> tas-soċjeta' intimata prezentata fit-18 ta' Diċembru 2017 li permezz tagħha eċċepiet li:

1. Illi t-talbiet tas-soċjeta' rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi t-terminazzjoni tal-kirja tal-hanut kien wiehed validu u skont il-ligi u dan stante li s-soċjeta' intimata ma kinitx fi posizzjoni finanzjarja sabiex thallas il-kera;
2. Illi s-soċjeta' rikorrenti kienu aċċettaw it-terminazzjoni tal-kirja billi krew l-istess hanut lil terzi persuni bl-istess generu tas-soċjeta' intimata. Dan gara ftit gimghat wara li s-soċjeta' intimata ddepositat iċ-ċwieviet il-Qorti.

---

<sup>2</sup> Fol. 9

B'hekk jikkostitwixxi r-rikors bhala vessatorju a tenur tal-Artikolu 41 tal-Kap 69;

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Ra d-dokumenti pprezentati mill-partijiet.

Sema' lix-xhieda mressqa minnhom.

### **Ikkunsidra**

Mill-provi prodotti jirriżulta li r-rikorrenti permezz ta' skrittura privata tat-3 ta' Marzu 2014 ikkonċedew il-ħanut mertu tal-proċeduri odjerni b'titolu ta' lokazzjoni lis-soċjeta' intimata għal perjodu ta' għaxar snin. Mill-klawżola numru wiehed tal-istess skrittura jirriżulta li l-ewwel tlett snin kienu *di fermo* b'effett mid-data tal-iskrittura u r-rimanenti perjodu jkunu *di rispetto*.

Mhux kontestat li fil-31 ta' Ottubru 2014 rappreżentanti tas-soċjeta' intimata infurmaw lir-rikorrenti li huma ma setgħux ikomplu bil-kirja u riedu jroddu lura ċ-ċavetta. L-atturi m'aċċettawx iċ-ċavetta u għaldaqstant permezz ta' ċedola ta' depożitu pprezentata fil-5 ta' Novembru 2014, is-soċjeta' intimata ddepożitat iċ-ċwieviet tal-fond inkwistjoni fir-registru tal-Qorti Ċivili.

Illi nonostante l-fatt li r-rikorrenti m'aċċettawx ir-radd taċ-ċwieviet, madankollu jirriżulta li ftit xhur wara krew dan il-ħanut lil terza persuna.

Ir-rikorrent Gismond Attard xehed<sup>3</sup> infatti li fl-10 ta' Marzu 2015 kera l-fond permezz ta' skrittura privata<sup>4</sup>. Biss pero kien hemm differenza fil-kera fis-sens li l-kera miftehma mat-terz kienet f'ammont anqas. Is-sur Attard ipprezenta prospett tal-ammont li qegħdin jippretendu l-atturi<sup>5</sup> minn fejn jirriżulta li għalhemm ma gietx prezentata nota ta' riduzzjoni jew

---

<sup>3</sup> FI-1 ta' April 2019

<sup>4</sup> Dok GA1 a fol 43 et seq tal-proċess

<sup>5</sup> Dok GA3 a fol 51 tal-proċess

korrezzjoni għall-premessi u talbiet jirriżulta li r-rikorrenti naqqsu s-somma pretiża billi ħadu in kunsiderazzjoni l-fatt li huma krew il-fond mill-ġdid.

Illi s-soċjeta' intimata fl-ewwel eċċezzjoni tagħha ssostni li hija ma komplietx bil-kirja minħabba raġunijiet validi. Infatti John Degiorgio fisser<sup>6</sup> li huwa wiehed mid-diretturi tas-soċjeta' intimata u li permezz tal-kumpanija intimata li kriet il-fond mertu tal-proċeduri odjerni sabiex jifthuh ġelat abbażi ta' yoghurt. Qal li l-kera kienet għolja. Wara ftit xhur li fetħu l-ħanut in-negozju ma kienx sejjer tajjeb. Avvicinaw lir-rikorrent Gismond Attard u qalulu li kellhom diffikultajiet u qalilhom li huwa kellu l-problemi tiegħu u ma seta' jagħmel xejn. L-accountant tagħhom ġibdilhom l-attenzjoni li ma setgħux jibqgħu sejr in hekk għaliex kienu qegħdin jitilfu l-flus. Billi r-rikorrenti m'aċċettawx iċ-ċwieviet, dawn ġew depożitati fir-registru. Dan ix-xhud sostna li l-post inkera wara ftit ġimghat.

Fl-affidavit tiegħu, John Degiorgio komplja jamplifika fuq is-sitwazzjoni finanzjarja tal-kumpanija. Fisser li l-kumpanija saret insolvent u billi fuq parir legali li ma setax ikompli jsir tarding għaliex id-diretturi setgħu jkunu personalment responsabbli għad-dejn. B'hekk huwa informa lir-rikorrent b'dan. Dan ix-xhud xehed li l-kera kienet imħallsa sa' Ottubru 2014.

Fil-fehma tal-Bord l-ewwel ma jrid jiġi deciż huwa l-punt dwak jekk it-terminazzjoni unilaterali min-naħa tal-kumpanija intimata kienitx waħda ġustifikata kif issostni hija. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha l-istess soċjeta' għamlet espożizzjoni dwar insolvenza ta' kumpanija u l-obbligi u responsabilitajiet tad-diretturi tal-istess kumpanija meta tkun insolventi. Biss pero' dan il-Bord jirrileva fl-ewwel lok li in atti provi dwar tali allegata insolvenza ma tressqux hliet ix-xhieda ta' wiehed mid-diretturi tagħha. Fi kwalunkwe każ, il-Bord iqis li anki kieku tali allegazzjoni kienet waħda fondata jqis li huwa ovvj u li l-istess soċjeta' m'għamlitx il-kalkoli sew qabel ma ddecidiet li tikri l-istess fond. Filwaqt li għas-soċjeta' intimata setgħet

---

<sup>6</sup> Fl-4 ta' Frar 2019

kienet id-deċiżjoni għaqlija u legalment korretta għaliha, madankollu għal dan m'għandhomx ibatu s-sidien tal-fond. Ma giex ippruat għalhekk li t-terminazzjoni kienet waħda ġusta.

Min-naħa l-oħra hemm ukoll il-punt dwar il-fatt li għalkemm ir-rikorrenti m'aċċettawx lura ċ-ċavetta tal-fond, madankollu ftit tax-xhur wara huma krew il-fond inkwistjoni lil terzi. X'inhil-konsegwenza legali ta' dan? Ifisser allura li kien hemm l-aċċettazzjoni tat-terminazzjoni tal-kirja u l-konsegwenti rinunzja għall-perjodu di fermo li kien fadal?

F'dan l-istadju referenza ssir għal dak li ntqal fis-sentenza fl-ismijiet **Mary Ciantar vs Ladislao Giuseppe Micolucci et**<sup>7</sup> fejn ingħad:

*"Illi dwar il-kuncett ta' rinunzja ssir riferenza għad-deċiżjoni - "Anthony Scerri v Anthony Cutajar et" (A.I.C. (PS) - 16 ta' Marzu 2005) fejn ġew elenkati l-elementi neċessarji stabbiliti fil-ġurisprudenza dwar ir-rinunzja ta' dritt, u konsistenti ma' dan ingħad li:-*

(1) *"La rinunzia ad un diritto, perche' si possa ritenere tale, deve risultare da espressioni chiare ed univoche, e non gia da espressioni generiche". (Kollez. Vol. XXVIII P III p 1154).*

(2) *"Qualunque rinunzia, non essendo generale e specifica, non riceve che stretta interpretazione, in guisa che in dubbio s' intenda rimesso quanto meno sia possibile" ("Sciberras -vs- Giappone, Qorti Civili, Prim' Awla, 12 ta' Ottubru 1840)".*

(3) *"Ir-rinunzji huma di stretto diritto u għandhom jirriżultaw minn fatti assolutament inkonċljabbli mal-konservazzjoni tad-dritt u li juru l-volonta preċiża tar-rinunzjant" - "Henry Thake -vs- Carmel sive Lino Borg", Appell, Sede Inferjuri, 25 ta' Novembru 1986.*

(4) *"In kwantu għall-eżami dwar in-natura ta' l-att u l-effikaċja tiegħu biex jopera r-rinunzja, dan l-eżami huwa rimess għall-apprezzament tal-ġudikant, li għandu jieħu in konsiderazzjoni ċ-ċirkostanzi kollha li fihom ġie kompjut l-att" (Kollez. Vol. XXXIV P II p 646).*

*Illi applikati għall-fattispecie tal-każ in eżami jirriżulta li l-iktar l-iktar bejn iż-żewġ versjonijiet tal-partijiet dwar ir-rinunzja tad-dritt għall-hlas skont il-kuntratt jista'*

---

<sup>7</sup> Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' April 2010

*jingħad li hemm dik tal-attriċi fejn hija tgħid li kienu l-konvenuti li riedu u fil-fatt tawha i-ċavetta, u dik tal-konvenuti fejn huma jgħidu li kienu l-attriċi li talbithom i-ċavetta.*

*Illi din il-Qorti tħoss li mill-kumpless tal-provi jirrizulta ċar li l-konvenuti kienu ċemplu lill-attriċi sabiex jgħidulha li huma ma kienux setgħu ikomplu bil-kirja, u fil-fatt sar appuntament sabiex jiltaqgħu fuq il-post, u jirrizulta li l-iskop kien sabiex il-partijiet prezenti jitkellmu u sabiex tgħaddi din i-ċavetta tal-post mingħand il-konvenuti lill-attriċi, tenut kont ukoll tal-fatt li l-attriċi kienet konxja, kemm ta' dak li kienet gja qaltilha l-konvenuta, u kif ukoll il-post kien qed jinżamm magħluq, u jirrizulta li l-konvenuti ħadu, jew dak in-nhar, jew qabel, l-oġġetti li kienu tagħhom mill-istess fond, ħlief għall-cash register, u li l-attriċi effettivament aċċettaw i-ċavetta tal-istess fond, mingħajr ebda riserva kwalunkwe. Jidher li l-attriċi kienet konxja ta' dan kollu, tant li ppruvat tirrimedja għal dan bl-ittra tal-11 ta' Settembru 2006, li biha qalet li hija rċeviet l-istess ċwieviet "mingħajr preġudizzju", u wara l-istess ittra hija rċeviet il-cash register fit-13 ta' Settembru 2006.*

*Illi fil-kuntest ta' dan kollu din il-Qorti tħoss li bl-aċċettazzjoni ta-ċwieviet tal-fond mill-konvenuti, l-attriċi aċċettat lura l-pussess tal-istess fond, u dan l-att ifisser li hija rrinunzjat għad-dritt li tinsisti li l-kera tissokta għall-perjodu di fermo, u b'hekk dan l-att wassal għal-terminazzjoni tal-kirja. Il-fatt li l-kera hija korrispettiva għall-uzu ta' haġa, u l-fatt li allura b'dan l-att, il-post sugġett għal-lokazzjoni gie ritornat lis-sid bla ebda riserva, ifisser li ma jissusstix iżjed id-dritt ta' pagament, għaliex f'dan il-każ l-aċċettazzjoni u t-teħid lura tal-post mingħand l-inkwilin, u s-sussekwenti talba għall-pagament ta' kera, huma nkonsistenti ma' xulxin; persuna ma tistax titlob ħlas ta' kera ta' fond, li hija aċċettat li tiegħu lura, u l-aċċettazzjoni ta-ċwieviet tal-fond tfisser proprju dan. Fil-fatt din il-Qorti tħoss li l-aġir tal-attriċi, li aċċettat i-ċwieviet mingħand il-konvenuti għall-fond de quo ma jistax ħlief iwassal għat-terminazzjoni tal-kirja.*

*Illi dan qed jingħad fil-kuntest tal-fatt, li l-attriċi kellha għażla libera, jekk taċċettax jew le l-istess ċwieviet; tant li setgħet liberalment irrifjutathom, haġa li ma għamlitx, iżda minn naħa l-oħra ma tistax taċċetta li tiegħu l-fond lura, u fl-istess hin tippretendi li tithallas mingħand il-konvenuti għall-uzu ta' fond għal żmien li jiġi wara li hija aċċettat i-ċwieviet tal-istess mingħandhom, u allura taf li l-pussess attwali tal-istess fond jinsab għandha u mhux għandhom. Dan il-każ jiddistingwi ruħu minn dak ta' "**Emmanuel Cauchi et vs BCF Holding Limited et**" (P.A. (RCP) - 28 ta' Gunju 2006) peress li f'dak il-każ i-ċwieviet żew depositati l-Qorti, proprju għaliex is-sidien f'dak il-każ ma aċċettawx l-istess.*





obbligazzjonijiet tagħha l-kirja ma gietx terminata dakinhar tal-31 ta' Ottubru 2014 meta informat lir-rikorrenti li ma kienitx se tkompli bil-kirja. Madankollu l-mument li r-rikorrenti għażlu li jikru l-fond lil terzi, għalkemm ma għabrux iċ-ċavetta mir-registru tal-Qorti madankollu huwa evidenti li huma hadu pussess lura tal-fond inkwistjoni. Infatti l-istess rikorrenti eżebew l-iskrittura privata ma' terzi datata 16 ta' Frar 2015 b'dan li l-perjodu lokatizju beda jiddekorri mill-10 ta' Marzu 2015. Mid-dokumenti eżebiti mill-istess rikorrenti jirriżulta s-segwenti ftehim:

*Mr Franco Beccaria has expressed interest in leasing said property under the terms and conditions listed in the attached agreement. By end of business Wed 4th February 2015, Mr Beccaria is to make a payment of .....Account holder Jesmond Attard.....and in this respect, I Jesmond Attard,.....am binding myself to enter in the attached lease agreement by not later than 16th Febraury 2015.*

Ir-rikorrent iffirma dan il-ftehim fid-29 ta' Jannar 2015. Sussegwentement giet iffirmata l-iskrittura privata nhar is-16 ta' Frar 2015.

Il-Bord se jqis din il-gurnata tas-16 ta' Frar 2015 meta l-kirja giet terminata u dan billi r-rikorrenti għażel li jikri l-istess fond lil terza persuna. Fid-dawl ta' dan, il-kumpanija intimata għandha tħallas il-kera mill-1 ta' Novembru 2014 sat-28 ta' Jannar 2015. Għaldaqstant l-ammont dovut huwa ta' 108 gurnata multiplikata bl-ammont ta' €90 li jwasslu għal €9,720.

Illi r-rikorrenti qegħdin jippretendu li jithallsu d-differenza fil-prezz għall-kumplament *di fermo* kollu. Dan il-Bord ma jqisx li tali pretensjoni tinkwadra fit-talbiet tar-rikorrenti. Id-differenza fil-kwantum tal-kera tirrapreżenta danni sofferti mill-istess rikorrenti u ma jistgħux jitqiesu fit-talba għall-kera u dan billi ladarba r-rikorrenti krew il-fond lil terzi dan ifisser li l-kirja kienet terminata.

Illi r-rikorrenti fil-prospett preżentat minnhom talbu wkoll l-ammont ta' €2,790 rappreżentanti xahar moratorium f'Marzu 2014 konċess lill-kumpanija intimata. Tali pretensjoni mkien ma tinkwadra fil-premessi u

talbiet fir-rikors promotur u għalhekk il-Bord mhux se jinoltra ruħu ulterjorment fuq tali pretensjoni.

Fil-prospett ir-rikorrenti jitolbu wkoll il-kerja ta' Ottubru 2014. Apparti l-fatt li tali pretensjoni ma tirriżultax fit-talbiet, jingħad ukoll li fi kwalukwe każ l-kumpanija intimata sostniet li l-kerja ta' Ottubru 2014 kienet imħallsa. Huwa minnu li min jeċepixxi pagament irid jippruvah, madankollu l-Bord jinsab sajjem minn provi dwar dan fi kwalunkwe każ u dan billi r-rikorrent ma semma xejn fix-xhieda tiegħu.

Ili r-rikorrenti talbu wkoll li l-kumpanija intimata tigi kkundannat thallas l-ammont ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma. Ir-rikorrenti ppreżentaw żewġ kontijiet relattivi. F'dawn il-proċeduri xehed ukoll Reuben Bonnici<sup>8</sup>, in rappreżentanza ta' ARMS Limited, li mid-dokumenti preżentati l-ammonti ndikati fir-rikors promotur jirriżultaw ukoll. Mill-istess dokumenti jirriżulta li fl-10 ta' Diċembru 2014 thallas l-ammont ta' €2,121.10. ma jirriżultax minn min twettaq dan il-ħlas. Is-sur Degiovanni fix-xhieda tiegħu qal li ma kienx jiftakar kell thallsux kontijiet tad-dawl u ilma u li kellu jivverifika. Ebda verifika ma giet preżentata in atti. Biss pero fuq bilanċ ta' probabilita l-Bord jinsab konvint li l-kumpanija intimata ma ħallsitx il-kontijiet tad-dawl u ilma dan anki invista tal-fatt li l-kont datat 4 ta' Diċembru 2014 (meta allura ċ-ċavetta kienet diġa giet depożitata) huwa intestat lil Jesmond Attard. Biss il-perjodu kien ikopri kontijiet preċedenti. Għalhekk dan l-ammont huwa dovut ukoll.

Fid-dawl ta' dan kollu jsegwi li l-kumpanija intimata għandha thallas l-ammont ta' €12,396.35. Ikkunsidrat il-fatt li l-kumpanija intimata ħallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura liema depożitu ex admissis ma giex ritornat, isegwi li dan id-depożitu għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut.

---

<sup>8</sup> 10 ta' Ottubru 2018

Inkwantu għall-ispejjeż tenut kont taċ-ċirkostanzi l-Bord se jiddeciedi li kull parti tbat i-ispejjeż tagħha.

## Decide

Għaldaqstant, għar-ragunijiet kollha fuq mogħtija, dan il-Bord jiddisponi mill-kawza billi:

1. Jilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u jiddikjara l-istess kuntratt ġie terminat fis-16 ta' Frar 2015.
2. Jiddisponi mit-tieni talba billi jikkundanna lill-kumpanija intimata tħallas lill-atturi s-somma ta' €9,720, b'dan illi tenut kont li l-kumpanija intimata hallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni liema depożitu ma ġiex ritornat, isegwi li parti minn dan id-depożitu għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut.
3. Jiddisponi mit-tielet talba billi jiddikjara li l-kumpanija intimata għandha tħallas lill-atturi s-somma ta' €2,676.35 rappreżentanti arretrati ta' dawl u ilma, b'dan illi tenut kont li l-kumpanija intimata hallset depożitu ta' €16,000 mal-iffirmar tal-iskrittura ta' lokazzjoni liema depożitu ma ġiex ritornat, isegwi li l-kumpliment tad-depożitu rimanenti wara li jinqata' l-ammont ta' €9,720 għandu jagħmel tajjeb għall-ammont dovut billi jiġi paċut.
4. Għal kull buon fini, jawtorizza lill-atturi jirtiraw ċ-ċwieviet tal-fond mir-registru tal-Qorti.
5. Jiċċhad l-ewwel eċċezzjoni u jilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-kumpanija intimata safejn mhux inkompatibbli ma' dak hawn deciz.

Bl-imghax kontra s-socjeta' intimata kif mitlub u inkwantu għall-ispejjeż kull parti għandha tbat i-ispejjeż tagħha.

**Dr Josette Demicoli**

**Magistrat**

**Cora Azzopardi**

**Deputat Registratur**